ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions DAEC
Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion RUBD

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/daec

Réf: EF/kj
T direct: + 41 26 305 36 13
Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 29 septembre 2021

Belfaux, commune. Approbation de la révision générale du plan d'aménagement local

vu:

la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700);

l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1);

la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1);

le règlement du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC; RSF 710.11);

l'ordonnance du 30 juin 2015 fixant le tarif des émoluments et des frais de procédure dans le domaine de l'aménagement du territoire et des constructions (RSF 710.16);

le plan d'aménagement local (PAL) de Belfaux, approuvé par la Direction des Travaux Publics (DTP) le 21 octobre 1998;

le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente révision générale a pour objet la planification du territoire de la commune de Belfaux pour les 15 ans à venir et l'adaptation du PAL approuvé par la Direction des travaux publics le 21 octobre 1998 aux dispositions légales fédérales et cantonales en vigueur.

II. Procédure

Mise à l'enquête publique du PAL: la mise à l'enquête publique de la révision générale du PAL a été publiée dans la Feuille officielle (FO) n° 38 du 21 septembre 2018. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.

Oppositions et remarques: la mise à l'enquête publique a suscité des oppositions qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi. La mise en consultation n'a pas suscité de remarque au plan directeur communal (PDCom).

Adoption: la révision générale du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 27 mai 2019.

Recours: aucun recours contre les décisions communales a été interjeté auprès de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

Préavis de synthèse: un préavis de synthèse, favorable avec conditions, a été établi par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), le 3 février 2021.

Droit d'être entendu: en application des art. 86 al. 2 LATeC et 34 al. 1 ReLATeC, et sur la base du préavis de synthèse du SeCA, la DAEC a fait publier dans la FO n° 6 du 12 février 2021 les mesures qu'elle entendait ne pas approuver et celles qu'elle comptait prendre dans sa décision d'approbation et qui ne figuraient pas dans le dossier d'enquête publique. Elle en a également avisé la commune.

Déterminations: la commune de Belfaux, par lettre du 11 mars 2021, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DAEC. Une détermination a également été déposée par des tiers en date du 11 mars 2021. Le SeCA a alors demandé une détermination aux services concernés sur les arguments développés par les intervenants. Le Service de la mobilité (SMo) s'est prononcé en date du 31 mai 2021. Le Service des biens culturels (SBC) s'est prononcé en date du 28 juin 2021.

III. Coordination

Les communes d'Autafond et de Belfaux ont fusionné en date du 1er janvier 2016 pour former la nouvelle commune de Belfaux. Selon l'art. 141 de la loi du 25 septembre 1980 sur les communes (LCo), les deux PAL doivent être harmonisés dans les deux ans qui suivent l'entrée en force de la fusion. Toutefois, les dossiers de révision générale séparés ont été élaborés, car le début des procédures remonte à plusieurs années avant la fusion. Le PAL d'Autafond a été approuvé le 11 mai 2016.

La DAEC propose à la commune de rassembler les dossiers d'adaptation de chaque secteur en un seul dossier d'harmonisation. Ceci permettra d'économiser des procédures et du temps. Les PAL seront également rapidement harmonisés et compréhensibles par les propriétaires et acteurs de l'aménagement du territoire.

Le projet d'agglomération de quatrième génération de l'Agglomération de Fribourg (PA4) a été approuvé par le Conseil d'Etat le 24 août 2021. Etant donné que cet instrument devient liant pour les autorités dès son approbation (art. 32 LATeC), la DAEC a pris en compte les éléments du PA4 pour établir la présente décision. Il est toutefois précisé dans le chapitre "7.0 – Portée juridique" du PA4, que "Lorsque la mise en œuvre d'une stratégie implique un changement de la base légale au niveau communal, un délai général d'adaptation de trois ans prévaut depuis l'adoption du projet par le conseil d'agglomération." La DAEC demande donc que le dossier d'harmonisation contienne une

analyse de la conformité au PA4 ainsi que les adaptations nécessaires, notamment en termes de stationnement. Etant donné que l'approbation du PA4 constitue un changement notable des circonstances, le principe de stabilité des plans ne s'opposera pas pour ces adaptations, de sorte que celles-ci pourront cas échéant être entreprises afin de répondre aux exigences du PA4.

IV. Appréciation de la DAEC

1. Urbanisation

1.1. Territoire d'urbanisation

La DAEC approuve les extensions A (secteur Pré de l'Etang), B (Gros Champ) et D (La Sauge) faisant partie du territoire d'urbanisation et situées dans les limites d'urbanisation prévues au PA4.

L'extension C était prévue dans le prolongement de la zone d'intérêt général (ZIG) du secteur "En Là" pour la construction du cycle d'orientation. Etant donné l'abandon du projet de cycle d'orientation et le fait que la DAEC n'approuve pas la modification L "En Là" (voir chapitre 1.3 de la présente décision), l'emplacement de cette extension, éloignée de la zone à bâtir existante, ne fait plus de sens.

Dans le cadre de sa détermination, la commune a demandé le report de l'entier du secteur comme extension au PDCom en cohérence avec le plan directeur cantonal (PDCant) et le PA4 de l'Agglo.

Etant donné qu'il fait partie du territoire d'urbanisation et est situé dans les limites d'urbanisation prévues au PA4, la DAEC accepte que le secteur "En Là" soit classé comme extension au PDCom.

Condition L'extension C devra être modifiée afin de contenir l'entier du secteur "En Là".

1.2. Densification

Le PDCant ne permet pas d'augmentation d'indices (l'indice brut d'utilisation du sol / IBUS en particulier) dans des secteurs situés dans un niveau de desserte en transports publics de niveau D, E ou hors-desserte.

L'adaptation des indices pour les zones de centre 1 et 2, ainsi que la zone du Pré du Château-du-Bois est admise par la DAEC puisque ces zones se situent entièrement dans des secteurs disposant au minimum d'une desserte C et peuvent donc être densifiés sans limitation.

L'adaptation des indices pour les zones de centre 3, la zone d'intérêt général et la zone d'activités n'induit pas de densification et répond donc aux principes fixés par le PDCant.

L'adaptation des indices pour les zones à faible densité, moyenne densité et mixte induit une densification. Ces zones se situent dans des secteurs disposant au minimum d'une desserte C en transports publics, mais également dans des secteurs disposant d'un niveau de desserte D ou E. Dans les secteurs ne disposant pas d'une desserte C en transports publics, la commune doit soit revenir à l'ancienne règlementation, soit démontrer que ses nouveaux indices s'adaptent au volume bâti existant le plus dense dans la zone concernée ou démontrer que le secteur dispose d'une liaison mobilité douce existante et performante en direction de la gare.

> **Densification de la zone résidentielle à faible densité (ZRFD) I et II**

La commune ne bénéficie pas de desserte suffisante en transports publics pour permettre une densification de la ZRFD I et II sur la partie Ouest du quartier résidentiel au Nord du Vallon de la Sonnaz, la partie Ouest du quartier résidentiel à la route de la Combetta et les art. 687, 688 et 689 RF à la route du Moulin.

Partie Ouest du quartier résidentiel au Nord du Vallon de la Sonnaz

La commune souhaite le maintien en ZRFD I des art. 484, 485, 497 et 502-504 afin de planifier le tissu bâti de manière cohérente et propose d'affecter le reste à une nouvelle ZRFD IV avec un IBUS de 0.60.

Le SMo indique que la route cantonale reliant la portion de ZRFD I qui va de la route du Châno à celle du Bugnon aux arrêts de bus présentant la desserte TP adéquate ne dispose pas d'aménagements suffisants en matière de mobilité douce. En effet, les bandes cyclables existantes ne garantissent pas un niveau de sécurité suffisant pour cet axe dont la charge de trafic est de l3'400 véhicule en 2015. De plus, le chemin du Châno nécessite la présence d'un trottoir afin de sécuriser les cheminements piétonniers. Ainsi, les densifications ne sont pas admises.

En raison de la desserte insuffisante, la DAEC décide **de ne pas approuver l'augmentation de l'IBUS de la ZRFD I et II pour la partie Ouest du quartier résidentiel au Nord du Vallon de la Sonnaz** (art. 247, 248, 249, 250, 251, 477, 478, 479, 480, 481, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 497, 502, 503, 504, 516, 517, 518, 519, 520, 523, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 572, 573, 574, 575, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 877, 878, 879, 880, 899, 900, 912, 914, 915, 916, 954, 981, 1019, 1021, 1022, 1308, 1309, 1310, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323 et 1324 RF).

Condition Dans le règlement communal d'urbanisme (RCU), l'IBUS de la ZRFD I et II devra se limiter au minimum légal de 0.60 pour les parcelles concernées.

Partie Ouest du quartier résidentiel à la route de la Combetta

Dans sa détermination, la commune indique que ce secteur pourrait être admis en desserte de niveau C si un trottoir est réalisé jusqu'à la route cantonale en direction de l'arrêt de bus "Laiterie".

Le SMo relève que les aménagements doivent au minimum avoir été mis à l'enquête pour l'approbation des densifications. Ainsi, la densification des parcelles situées hors desserte C n'est pas admise.

En raison de la desserte insuffisante, la DAEC décide **de ne pas approuver l'augmentation de l'IBUS de la ZRFD I pour la partie Ouest du quartier résidentiel à la route de la Combetta** (780, 913, 917-927, 930 et 1072 RF).

Condition Dans le RCU, l'IBUS de la ZRFD I devra se limiter au minimum légal de 0.60 pour les parcelles concernées.

Art. 687, 688 et 689 RF à la route du Moulin

La commune propose d'affecter les art. 687, 688 et 689 RF à une nouvelle ZRFD IV avec un IBUS de 0.60.

En raison de la desserte insuffisante, la DAEC décide **de ne pas approuver l'augmentation de l'IBUS de la ZRFD I pour les art. 687, 688 et 689 RF à la route du Moulin**.

Condition Dans le RCU, l'IBUS de la ZRFD I devra se limiter au minimum légal de 0.60 pour les parcelles concernées.

> **Densification de la ZRFD III**

La commune ne bénéficiant pas de desserte suffisante en transports publics pour permettre une densification de la ZRFD III sur l'art. 851 RF, le hameau de la Crausa et le hameau de Montilly (Le Ramblai), elle a effectué une analyse complémentaire de la desserte en mobilité douce.

Pour l'art. 851 RF, la commune estime que l'équipement en mobilité douce est suffisant (trottoir, traversée piétonne et bande cyclable). Le SMo indique que la route cantonale reliant l'art. 851 RF aux arrêts de bus permettant la desserte TP adéquate ne dispose pas d'aménagements suffisants en matière de mobilité douce. En effet, les cheminements piétonniers présentent des discontinuités et les bandes cyclables existantes ne garantissent pas un niveau de sécurité suffisant pour cet axe dont la charge de trafic est de 13'400 vhc/jour en 2015. Ainsi, la densification de cette parcelle nécessite la présence de trottoirs et de pistes cyclables. La densification n'est donc pas admise.

Pour le hameau de la Crausa, la commune adhère à la position de la DAEC. Elle souhaite créer une nouvelle ZRFD avec un IBUS correspondant au minimum de 0.60.

La commune propose d'affecter le hameau de Montilly (Le Ramblai) à une nouvelle ZRFD IV avec un IBUS de 0.60.

En raison de la desserte insuffisante, la DAEC décide **de ne pas approuver l'augmentation de l'IBUS de la ZRFD III sur l'art. 851 RF, le hameau de la Crausa et le hameau de Montilly (Le Ramblai)**.

Condition Dans le RCU, l'IBUS de la ZRFD III devra se limiter au minimum légal de 0.60 pour les parcelles concernées.

> **Densification de la zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD)**

La commune ne bénéficie pas de desserte suffisante en transports publics pour permettre une densification de la ZRMD sur les art. 782, 783, 784, 785 et 979 RF.

La commune indique que ces articles pourraient être admis en desserte de niveau C si un trottoir est réalisé jusqu'à la route cantonale en direction de l'arrêt de bus "Laiterie".

Le SMo relève que les aménagements doivent au minimum avoir été mis à l'enquête pour l'approbation des densifications. Ainsi, la densification des parcelles situées hors desserte C n'est pas admise.

En raison de la desserte insuffisante, la DAEC décide **de ne pas approuver l'augmentation de l'IBUS de la ZRMD sur les art. 782, 783, 784, 785 et 979 RF**.

Condition Dans le RCU, l'IBUS de la ZRMD devra se limiter à l'ancien IBUS de 0.70 pour les parcelles concernées.

> Densification de la zone mixte (ZM)

La commune ne bénéficie pas de desserte suffisante en transports publics pour permettre une densification de la ZM sur l'art. 978 RF.

En raison de la desserte insuffisante, la DAEC décide **de ne pas approuver l'augmentation de l'IBUS de la ZM sur l'art. 978 RF**.

Condition Dans le RCU, l'IBUS de la ZM devra se limiter à l'ancien IBUS de 0.70 pour l'art. 978 RF.

> Indices complémentaires

Pour le surplus, le SeCA a constaté que la commune prévoit un indice complémentaire pour le stationnement pour certains types de zones. Le Service considère que les dispositions prévoyant un bonus d'IBUS pour les parkings souterrains ne sont pas opportunes, tant par rapport à l'objectif recherché que par rapport à leur applicabilité dans la pratique. Dès lors, et de manière générale, le Service considère qu'une solution privilégiée serait de fixer un IBUS global éventuellement plus élevé, dans le respect des critères du PDCant, tout en précisant qu'en cas de nouvelle construction ou de transformation importante d'un bâtiment existant, tout ou partie des places de stationnement doit être obligatoirement souterrain.

Il est également à souligner que dans le cas d'espèce, la part dévolue au stationnement semble disproportionnée par rapport aux IBUS fixés.

Pour la ZCI, la ZRMD et la zone du Pré du Château-du-Bois (ZCB), la commune propose d'augmenter les indices et d'imposer un minimum de 80 % de places de stationnement pour les véhicules motorisés à intégrer dans les volumes des constructions ou réalisées en souterrain, à l'exception des places visiteurs.

Pour la zone de centre 2 (ZC2), la commune demande le maintien d'un IBUS à 1.70 + 0.40 si 80 % des places de stationnement sont réalisées en souterrain ou intégrées dans les constructions. En effet, elle relève une économie de procédure pour le PAD "La Gotta" étant donné que la ZC2 ne concerne que le périmètre de ce PAD. Pour la commune, l'application de l'IBUS et de l'IBUS complémentaire ne semble pas poser de problème car ce quartier est conçu de manière globale et est cadré par le PAD qui prévoit une localisation des stationnements en majorité en souterrain. L'objectif visé par le bonus est donc atteint, une reformulation semble superflue et rallongerait inutilement la procédure du PAD. La commune relève également que la formulation garantit une juste proportion entre la part d'IBUS dédiée aux constructions et celles dédiée au stationnement. Elle ajoute que de fixer un IBUS global à 2.10 serait prendre le risque de perdre en qualité en surface.

Les propriétaires de l'art. 472 RF, affecté en ZC2, se sont également déterminés. Ils ne partagent pas l'avis du SeCA dans la mesure où le RCU impose que 80 % des places de parc soient réalisées en souterrain et que le PAD renforce encore cette mesure en portant ce taux à 90 %.

Par ailleurs ils relèvent les éléments suivants auxquels la DAEC répond en italique:

> Le mélange des surfaces de plancher et des surfaces de parking pourrait amener un requérant à limiter les surfaces de parkings en réalisant des places étriquées afin de dégager des surfaces plus importantes pour des affectations de rendement supérieur. Le requérant pourrait également réaliser des parkings dans des surfaces ouvertes qui ne compteraient pas dans les surfaces déterminées par l'IBUS. Ces surfaces non comptées dans les parkings pourraient alors être utilisées pour d'autres affectations et contribuer à augmenter la densité d'une construction ou d'un quartier.

A la différence de l'ancien IUS, la notion d'IBUS comptabilise l'ensemble des surfaces de plancher, y compris les surfaces utiles secondaires, quelle que soient leur nature (buanderie, grenier, cave, débarras, abris de protection civile, locaux communs et garages). La méthode ne gonfle donc pas artificiellement les IBUS selon la définition existante, elle n'en est qu'une application directe. L'idée du législateur était notamment de simplifier autant que possible le calcul de manière à ce qu'il soit le même dans tous les cantons ayant adhéré à l'AIHC. En introduisant des valeurs distinctes pour des catégories de surface et plus spécifiquement pour des surfaces destinées à des affectations secondaires, cela revient indirectement à déterminer plus ou moins l'IUS (auquel il a précisément été renoncé, à l'exception du renvoi des normes VSS pour le calcul des places de parc).

Certaines communes ont proposé dans leur RCU d'attribuer des valeurs à des différentes affectations secondaires avec pour résultat une complexification des calculs. Le TC a confirmé dans son arrêt du 31 janvier 2018 (602 2017 57, commune de Marsens) que le bonus d'IBUS ne consiste pas en une mesure efficace pour promouvoir les parkings souterrains. "En effet, aucune valeur n'est comptabilisée dans l'IBUS si les places de parc sont à l'extérieur ou dans des abris qui ne sont pas fermés de tout côté; il n'y pas d'incitation à construire un garage souterrain, même si ce dernier n'est pas comptabilisé dans la valeur d'IBUS principale". C'est la raison pour laquelle le SeCA, puis la DAEC ont refusé d'approuver cette solution. Ce n'est qu'après des échanges avec des bureaux privés que le SeCA a par la suite consenti éventuellement à une solution de bonus en excluant expressément tout report d'indice, tout en indiquant que la solution qu'il préconisait en premier lieu était celle de l'IBUS global. Suite à un échange complémentaire dans le cadre de l'examen de dossiers, la DAEC décide de ne plus ouvrir la porte à cette solution du bonus.

> Le mélange des surfaces de plancher et des surfaces de parking induirait une hausse de l'IBUS de la zone et il ne serait pas possible de savoir quelle part de cette surface est attribuée aux parkings tant que l'immeuble n'est pas déterminé. Les surfaces de parkings seraient ainsi incluses dans le potentiel de report de surfaces de plancher, ce que le SeCA souhaite en général éviter.

Le SeCA a uniquement proposé de prévoir l'interdiction de report d'indice dans le cas où une commune maintenait sa volonté de prévoir un bonus d'IBUS, ceci afin de ne pas pouvoir utiliser en surfaces utiles principales des surfaces qui ont expressément été désignées comme destinées à une affectation secondaire. Si un IBUS global est prévu, alors la restriction par rapport à un report d'indice ne se pose plus et l'utilisation des surfaces est libre, moyennant le respect des valeurs obtenues sur chaque parcelle à la suite du report. Il reste toujours possible de fixer des règles spécifiques pour contraindre la réalisation des parkings en souterrain sans avoir recours à un bonus d'IBUS.

> L'établissement d'une étude de densification serait difficile puisqu'il serait compliqué de définir précisément les surfaces attribuées aux affectations de la zone à prendre en compte dans l'étude.

Le plan directeur cantonal laisse une large marge de manœuvre aux communes pour effectuer leur étude de densification; cette étude ne peut se faire sans une analyse détaillée du milieu bâti, des utilisations et réserves existantes et de l'orientation que la commune souhaite donner à son urbanisation – développement vers l'intérieur – en tenant compte du potentiel auquel elle a droit. Encore une fois, la problématique se pose de la même manière pour l'ensemble des surfaces secondaires quelles qu'elles soient et découlent de l'introduction dans le droit cantonal de la notion unique d'IBUS.

> Les taxes communales, calculées sur la base des surfaces de plancher déterminées par les IBUS, seraient artificiellement augmentées.

La problématique évoquée en relation avec la perception des taxes communales est connue depuis l'entrée en force de la LATeC le 1er janvier 2010: elle se pose de manière générale en relation avec l'introduction de la notion d'IBUS dans le droit cantonal, avec les conséquences qu'il n'y a pas de distinction entre les surfaces utiles principales et l'ensemble des surfaces utiles secondaires (y compris les parkings souterrains). Le droit transitoire avait prévu une tabelle de conversion où les valeurs d'IUS étaient augmentées d'un 1/3 et les communes ont adaptées leur réglementation sur les taxes en conséquence (en diminuant d'1/3 le montant obtenu pour les valeurs d'IBUS), avec la possibilité pour les propriétaires de contester les montants perçus.

La DAEC rejoint le Tribunal cantonal (TC) concernant le caractère inopportun du bonus d'IBUS. Les arguments du propriétaire consistent surtout à remettre en cause le choix du canton d'adhérer à l'IBUS, ce qu'il n'y a pas lieu d'examiner dans le cadre d'un PAL.

Partant, sur la base de ce qui précède, la DAEC **n'admet pas les indices complémentaires des art. 19 al. 4, 20 al. 4, 25 al. 4 et 29 al. 4 du RCU**.

Condition Dans le RCU, la commune fixe un IBUS global et intègre des dispositions obligeant la réalisation de places de stationnement en souterrain et/ou partiellement souterrain et/ou intégrées dans le volume des bâtiments principaux.

Le PAD La Gotta est actuellement également au stade de l'approbation. Les dispositions par rapport aux places de stationnement du PAD sont conformes aux conditions posées pour le dossier PAL. La coordination entre le PAL et le PAD "La Gotta" est donc assurée sur ce point.

1.3. Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir

Zones destinées à l'habitat

La commune de Belfaux possède un secteur urbanisé, situé en priorité d'urbanisation 1 dans le PDCant. Les critères de dimensionnement, définis dans le thème T102, indiquent qu'un secteur de cette priorité ne peut bénéficier d'aucune mise en zone résidentielle tant que ses réserves de zone à bâtir légalisées sont supérieures à 3 ha. Selon ces chiffres, il apparaît que le secteur urbanisé accueille 12.5 ha de surface non construite totale, ce qui est au-delà de la limite fixée par le PDCant. Par conséquent, la commune de Belfaux ne possède pas de potentiel d'extension et ne peut procéder à aucune mise en zone résidentielle.

Plusieurs modifications du plan d'affectation des zones (PAZ) prévues par la commune dans la présente révision concernaient les zones résidentielles.

> **Modifications A "Château-du-Bois"**
  - **Art. 807 (partiel) RF, de ZIG en ZCB**
  - **Art. 807 (partiel) RF, de ZIG en zone agricole (ZA)**
  - **Art. 1095 (partiel) RF, de ZA en ZCB**

Selon le rapport explicatif, les modifications du secteur A ont pour but la création de logements adaptés. Une partie de l'art. 807 RF est modifié de ZIG à ZCB. Etant donné qu'elle se situe dans un secteur disposant au minimum d'une desserte C, ce changement d'affectation répond aux principes fixés par le PDCant.

La commune procède également à une rocade entre l'art. 1095 (partiel) RF, modifié de ZA en ZCB pour une surface de 4'729 m^2, et une autre partie de l'art. 807 RF qui passe de ZIG en ZA pour une surface de 5'044 m^2. Les critères permettant d'effectuer une rocade sont remplis. En effet, l'art. 1095 (partiel) RF se situe dans le territoire d'urbanisation du PDCant et dans les limites d'urbanisation du PA4. Il possède une desserte C en transports publics et bénéficie d'un IBUS supérieur à 1. Finalement, une rocade est possible uniquement entre même type de zone. Même si dans le cas présent, la rocade a lieu entre une ZIG et une zone mixte, la destination prévue (logements adaptés) relève d'un intérêt public.

Dans le but d'assurer la conservation du site et des bâtiments protégés par une intégration des futurs agrandissements, le SBC, suite à la consultation de la Commission des biens culturels, a préavisé défavorablement les art. 9 et 29 du RCU et a demandé l'établissement d'un PAD. Le SBC fixe des objectifs auxquels ce dernier devra répondre.

En outre, le SeCA a relevé que le pourcentage fixé (Logements adaptés (75 %), équipements et services liés ouverts au public (25 %), qui est assez restrictif. La répartition devra être respectée dans la proportion indiquée. La fixation d'un minimum pour les équipements et services liés ouverts au public aurait été plus opportun. La commune reste toutefois libre de maintenir la formulation.

Compte tenu des éléments ci-dessus et des préavis des services consultés, le SeCA a préavisé favorablement les modifications proposées pour le secteur "Château-du-Bois". Toutefois, l'exigence de soumettre le secteur à un PAD obligatoire a été formulée.

La commune ne souhaite pas imposer un PAD pour le secteur étant donné sa taille et l'absence d'enjeu particulier nécessitant une réglementation supplémentaire à celle prévue par le PAL, soit les règles applicables aux bâtiments protégés, au périmètre de protection et à la zone du "Pré du Château-du-Bois". De plus, le SBC sera consulté pour tout projet envisagé dans ce secteur. En résumé, la commune estime qu'un PAD complexifierait inutilement la règlementation et allongerait le processus de développement de ce site et ses coûts.

Consulté suite à la détermination de la commune, le SBC demande de compléter les prescriptions de la zone ou du périmètre de protection avec des règles d'harmonisation qui préciseront les volumes, densités, implantations, hauteurs, teintes et matériaux. Si ces règles sont intégrées au RCU alors le PAD obligatoire peut être supprimé.

La DAEC approuve les modifications du secteur "Château-du-Bois".

Conditions Suivant la demande du SBC, les prescriptions de la zone ou du périmètre de protection seront complétées avec des règles d'harmonisation qui préciseront les volumes, densités, implantations, hauteurs, teintes et matériaux.

Pour chaque demande de permis, une analyse du respect du pourcentage fixé pour l'ensemble du secteur devra être fournie.

Finalement, la DAEC précise que les surfaces non construites de ce secteur devront être comptabilisées dans les réserves de la zone résidentielle de la commune en cas de nouvelles mises en zone à l'échelle de la commune.

> **Modification B – Art. 675 (partiel) RF, de ZA en ZC1**

La mise en zone de l'art. 675 (partiel) RF a pour objectif la mise en conformité de serres agricoles.

Lors de l'examen préalable, le SeCA avait émis un préavis favorable pour cette mise en zone étant donné son emplacement dans la continuité de la zone à bâtir et dans les limites d'urbanisation du PA4. Toutefois, comme vu précédemment, la commune ne dispose pas de potentiel de mise en zone. Au surplus, l'art. 675 RF ne se situe pas dans le territoire d'urbanisation et ne répond donc pas aux principes fixés par le PDCant. Ainsi, le SeCA a préavisé défavorablement la mise en zone sur l'art. 675 (partiel) RF.

La commune maintient sa volonté d'affecter l'art. 675 (partiel) RF en ZC1 afin de poursuite l'activité économique en place.

En raison des réserves de surfaces non construites trop importante et de l'absence de territoire d'urbanisation, la DAEC **n'approuve pas la mise en ZC1 de art. 675 (partiel) RF.**

> **Modifications C "Champs Bonjard"**

- **Art. 997 à 1011 RF, de ZRCB en ZMD**
- **Art. 990 à 1122 RF, de ZRCB en ZFD I et II**
- **Art. 1013 RF, de ZRCB en ZA**
- **Art. 984 RF (partiel), de ZRCB en domaine public des routes**

Suite à l'abrogation du PAD "Champs Bonjard", totalement construit, les affectations sont adaptées aux constructions existantes. L'art. 1013 RF, inconstructible de par sa topographie, est affecté en zone agricole. L'art. 984 est affecté au domaine public des routes.

Les changements d'affectation (art. 997-1011, 990-1122 RF) sont dans un secteur situé entre la desserte C et la desserte D en transports publics. Etant donné que ce sont des changements d'affectation qui induisent une augmentation de la densité, ils répondent aux principes fixés par le PDCant uniquement dans la partie du secteur disposant d'une desserte C. Les modifications situées à l'extérieur de la desserte C (art. 989, 991-994, 1035, 1056, 1058, 1059, 1060 et 1065) ont été préavisées défavorablement.

Le SAgri et le SeCA ont demandé qu'à l'image des autres accès privés, l'ensemble de l'art. 984 soit maintenu en zone à bâtir. Le dézonage de l'art. 984 (partiel) RF a donc été préavisé défavorablement.

Dans sa détermination, la commune indique que ce secteur pourrait être admis en desserte de niveau C si un trottoir est réalisé entre la Route En-Verdau et la Route Sur-le-Ru. La commune relève qu'un IBUS à 0.60 rendrait plusieurs constructions non conformes à leur indice. Elle propose d'affecter l'ensemble de la ZRFD II de Champ Bonjard en ZRMD avec un IBUS de 0.70. La commune souligne que la création d'une piste cyclable le long de la route de Corminboeuf n'est pas réalisable vu les gabarits et les contraintes du site.

Le SMo indique que, concernant le quartier de Champ-Bonjard, il ressort que certains passages situés en zone 30 sont uniquement aménagés au moyen de marquage de bandes piétonnes jaunes, ou sont parfois sans aménagements à l'intention des piétons. Sur ce point, la commune est ouverte à réaliser ces aménagements, mais le SMo relève qu'ils doivent au minimum avoir été mis à l'enquête pour l'approbation des densifications dans le quartier de Champ-Bonjard. De plus, l'aménagement de pistes cyclables sur la route cantonale en direction de la gare Belfaux CFF est nécessaire, éventuellement sous la forme de voie mixte. La commune ne souhaite pas réaliser ces aménagements. Ainsi, la densification des parcelles situées hors desserte C n'est pas admise.

En raison de la desserte insuffisante, la DAEC décide **de ne pas approuver l'augmentation de l'IBUS des art. 989, 991-994, 1035, 1056, 1058, 1059, 1060 et 1065 RF ainsi que le dézonage de l'art. 984 (partiel) RF.** Les autres changements d'affectation sont acceptés par la DAEC.

Conditions Dans le RCU, l'IBUS de la ZRFD II devra se limiter au minimum légal de 0.60 pour les parcelles concernées.

Au PAZ, l'ensemble de l'art. 984 devra être maintenu en zone à bâtir.

> **Modification D "Au Village" – Art. 204 (partiel) RF, de ZMA en ZC3**

L'art. 204 (partiel), situé en zone de maintien selon l'ancien PAZ, est modifié en ZC3. Les dispositions sont identiques à celles de l'affectation en vigueur.

La DAEC approuve la modification D visant à uniformiser deux zones similaires.

> **Modification E "En Verdau" – Art. 397 RF, de zone libre (ZL) en ZIG**

Cette modification a pour objectif d'affecter une place de jeux et un espace vert existants à la zone d'intérêt général dont la destination correspond à l'usage actuel. Un secteur a prescription particulière est introduit pour interdire toute nouvelle construction à l'exception des places de jeux.

La DAEC approuve la modification E qui fait correspondre l'affectation avec l'usage actuel.

> **Modification G "Château de Montenach" – Art. 231 et 324 RF, de zone de maintien (ZMA) en ZC3**

Ce secteur, situé en zone de maintien selon l'ancien PAZ, est modifié en ZC3. Les dispositions sont identiques à celles de l'affectation en vigueur.

La DAEC approuve la modification G visant à uniformiser deux zones similaires.

> **Modification J "La Gotta - Boxal" – Art. 472 (partiel) RF, de zone d'activités (ZACT) en ZC2 avec PAD obligatoire**

Suite à la fermeture de l'entreprise Boxal, la commune envisage de modifier l'affectation du secteur afin d'y prévoir de l'habitation dense, mais également des activités. Vu la proximité avec la gare et des infrastructures publiques, une densification de ce secteur et une mixité des affectations se justifient. La modification J se situe dans un secteur disposant d'une desserte B et répond donc aux principes fixés par le PDCant.

Compte tenu des éléments ci-dessus, La DAEC approuve l'affectation en zone de centre village 2 avec PAD obligatoire de l'art. 472 (partiel) RF.

> **Modification – Art. 208 et 209 RF, de ZRMD en ZC1**

La modification des art. 208 et 209 induit une augmentation de la densité. Etant donné qu'elle se situe dans un secteur disposant au minimum d'une desserte C, elle répond aux principes de densification fixés par le PDCant.

Toutefois, cette modification n'étant pas justifiée dans le rapport, le SeCA a demandé un complément à la commune.

La commune indique que le changement d'affectation répond à un projet d'extension du bâtiment de l'administration communale. Un avant-projet a été présenté au Conseil général.

Au vu des compléments fournis, la DAEC approuve l'affectation en ZC1 des art. 208 et 209 RF.

> **Modification – Art. 229 RF, de ZMA en ZC3**

La modification de l'art. 229 RF n'induit pas de densification.

Toutefois, cette modification n'étant pas justifiée dans le rapport, le SeCA a demandé un complément à la commune.

La commune indique que la parcelle a été affectée en ZC3 étant donné que la terminologie de la zone de maintien n'a pas été validée à l'issue de l'examen préalable complémentaire du PAL.

Au vu des compléments fournis, la DAEC approuve l'affectation en ZC3 de l'art. 229 RF.

> **Zone à bâtir non occupées en dehors des limites d'urbanisation**

Dans le chapitre "Territoire d'urbanisation: zones à bâtir légalisées et extensions de la zone à bâtir" du PA4, au point U3.4, il est indiqué qu'il est nécessaire de dézoner toutes les parcelles en zone à bâtir non construites qui sont localisées en dehors des limites d'urbanisation. Or, sur la base du plan du dimensionnement, le SeCA a remarqué que des surfaces libres sont maintenues dans le secteur "La Crausa" (art. 837 (partiel), 839 (partiel) et 891 RF). Concernant l'art. 837 (partiel) RF, un permis pour l'équipement de la parcelle et la construction de cinq villas jumelées a été octroyé en 2020.

En revanche, les articles 839 (partiel) et 891 RF sont libres de construction et ne font l'objet d'aucun projet. Pour respecter les critères fixés dans le PA4, le SeCA a demandé à la commune de procéder à un dézonage de ces surfaces et a donc préavisé défavorablement leur maintien en zone à bâtir.

La commune défend le maintien en zone de ces parcelles, car leur dézonage induirait une discontinuité dans la zone à bâtir. Elle révèle par ailleurs avoir réalisé des investissements conséquents pour l'équipement de ce secteur.

La DAEC estime que les arguments apportés par la commune et le propriétaire ne permettent pas de justifier que la commune n'applique pas le PA4 sur ce point.

Conformément au PA4, la DAEC **n'admet pas le maintien en zone à bâtir des parcelles non occupées localisées en dehors des limites d'urbanisation dans le secteur "La Crausa" (art. 839 (partiel) et 891 RF).**

Zone d'intérêt général (ZIG)

Bien qu'un calcul de dimensionnement de la ZIG ne soit pas explicitement exigé, la commune doit apporter, dans le cadre d'une révision générale, des réflexions quant à l'utilisation rationnelle de ses ZIG. Lors de l'examen préalable complémentaire, le SeCA avait demandé tout particulièrement de justifier le bien-fondé de maintenir les surfaces affectées à la ZIG, notamment les parties non construites des art. 207, 286 et 672 RF.

Dans le rapport explicatif, la commune indique que l'art. 286 RF ainsi que d'autres parcelles sont réservées pour l'extension ou la construction de nouveaux bâtiments scolaires. L'art. 672 RF servira pour l'agrandissement des terrains de sport existants. Quant à l'art. 207 RF, il est réservé pour les besoins de leurs propriétaires (Le Bénéfice de la Cure de Belfaux). Par rapport à cette dernière parcelle, la justification donnée ne démontre pas un besoin concret. Le SeCA a donc préavisé défavorablement le maintien de l'art. 207 (partiel) RF en ZIG.

La commune accepte de ne pas maintenir l'art. 207 (partiel) RF en ZIG.

En conséquence, la DAEC **n'approuve pas le maintien de l'art. 207 (partiel) RF en ZIG**.

> **Modification L "En Là" – Art. 341 (partiel), 344, 711 et 712 RF, de ZA en ZIG**

La mise en ZIG du secteur "En Là" avait pour but l'implantation d'un nouveau cycle d'orientation. L'Association du Cycle d'orientation de la Sarine-Campagne et du Haut-Lac français a toutefois décidé que le nouveau bâtiment serait construit à Givisiez.

En raison de l'abandon du projet, le SeCA a préavisé défavorablement la modification L. La demande de servitude effectuée par le Service de l'environnement (SEn) ne doit pas être prise en compte.

La commune accepte de ne pas maintenir ce secteur en ZIG.

En conséquence, la DAEC **n'approuve pas l'affectation des art. 341 (partiel), 344, 711 et 712 RF en ZIG**.

> **Modification I "Le Mottey" – Art. 971 (partiel) RF, de ZA en ZIG**

L'objectif de la modification I est de mettre le terrain de football aux normes. Cette modification est considérée comme une adaptation mineure est par ailleurs imposée par sa destination en raison de l'existence du terrain de football.

Compte tenu des éléments ci-dessus, la DAEC approuve la modification I.

Dézonage

> **Modification H – Art. 205 et 207 (partiel) RF, de ZIG en ZA**

La DAEC approuve le dézonage des art. 205 et 207 (partiel) RF, affectés en ZIG, sur lesquels il n'y a pas de projet spécifique.

> **Modification K – Art. 697 et 698 RF, de ZACT en ZA**

A la demande du propriétaire et au vu des problèmes d'accès et de localisation de ces parcelles, la commune souhaite procéder à un dézonage des art. 697 et 698 (partiels) RF actuellement en ZACT.

Compte tenu des éléments ci-dessus, la DAEC approuve le dézonage des art. 697 et 698 (partiels) RF.

Périmètres d'habitat à maintenir (PHM)

Deux PHM à Cutterwil ont été approuvés en 1998. Un rapport explicatif démontre leur conformité aux critères du PDCant.

Cutterwil Nord

La localité de Cutterwil Nord compte 21 bâtiments, dont 5 habitations. Le hameau est à considérer comme mixte, car moins de 80 % des habitations sont liées à une exploitation agricole (2 habitations sur 5 sont liées au secteur agricole).

Les bâtiments se situent tous à moins de 50 m les uns des autres et le PHM est éloigné d'environ 1'000 m de la zone à bâtir légalisée la plus proche en suivant le réseau routier. Le PHM est donc clairement démarqué et distant de l'urbanisation la plus proche. L'ensemble des critères fixés au PDCant pour la délimitation de ce type de périmètre sont remplis.

Par rapport aux art. 1 et 68 RF rattachés à une exploitation agricole, le SAgri et le SeCA avaient demandé lors de l'examen préalable que les bâtiments soient exclusivement liés à la réglementation de la zone agricole. Si le plan contenu dans la fiche d'identification est correct, le PAZ n'a pas été modifié et inclue toujours les art. 1 et 68 RF dans le secteur non agricole. Le SAgri a, pour cette raison, préavisé défavorablement la représentation du PHM au PAZ.

En conséquence, la DAEC approuve le maintien du PHM pour le hameau de Cutterwil Nord, à la condition suivante.

Condition Les art. 1 et 68 RF doivent être sortis du secteur non agricole dans le PAZ

Cutterwil Sud

La localité de Cutterwil Sud compte 22 bâtiments, dont 5 habitations. Selon les chiffres fournis, le hameau est un hameau mixte, car moins de 80 % des habitations sont liées à une exploitation agricole (1 habitation sur 6 est liée au secteur agricole).

Les bâtiments se situent tous à moins de 50 m les uns des autres et le PHM est éloigné de plus de 1'000 m en suivant le réseau routier de la zone à bâtir légalisée la plus proche. Le PHM est donc clairement démarqué et distant de l'urbanisation la plus proche. L'ensemble des critères fixés au PDCant pour la délimitation de ce type de périmètre sont remplis.

En conséquence, la DAEC approuve le maintien du PHM pour le hameau de Cutterwil Sud.

2. Energie

Le plan communal des énergies est validé par le Service de l'énergie (SdE).

3. Nature, paysage et environnement

Condition Comme l'a constaté le SEn, l'art. 24 al. 2 du RCU indique qu'un degré de sensibilité au bruit III est applicable dans le secteur Crausa. Toutefois celui-ci n'est pas indiqué sur le PAZ. La DAEC se rallie au SEn et demande que le PAZ soit complété en conséquence.

Condition En raison de la présente d'un objet soumis à l'ordonnance sur les accidents majeurs (OPAM) sur le territoire de la commune, le SEn demande qu'un article soit ajouté au RCU pour soumettre à une demande de permis préalable les constructions situées dans le domaine attenant à l'installation soumise à l'OPAM.

4. Biens culturels et périmètres archéologiques

Condition Suivant le préavis du Service archéologique de l'Etat de Fribourg, quatre nouveaux périmètres archéologiques au PAZ devront être ajoutés au PAZ.

Conditions Selon le préavis du SBC, un renvoi à l'annexe 1 doit être ajouté à l'art. 21 RCU pour la transformation des bâtiments existants. L'annexe 1 du RCU devra par ailleurs intégrer des prescriptions pour les agrandissements.

5. Mobilité

Condition Une fois le projet de route de contournement concrétisé ou à la fin du délai légal, il conviendra de modifier les plans afin de supprimer les zones réservées du PAZ et du PDCom.

Dans le chapitre "Transports individuels motorisés" du PA4, au point M3.7, de nouvelles règles pour le dimensionnement du stationnement public sont rendues liantes pour les communes.

Condition L'art. 38 du RCU sur le stationnement, ainsi que le concept de stationnement, doivent être adaptés selon la nouvelle fourchette de dimensionnement du stationnement pour les activités économiques, conformément à la mesure M3.7 du PA4.

6. Dispositions relatives à la police des constructions

Dans le chapitre "Zones d'activités" du PA4, au point U7.7, il est demandé que les communes intègrent dans les PAL (PAZ, RCU) des dispositions permettant de valoriser les vocations existantes des zones d'activités et limiter l'implantation d'activités commerciales et administratives.

Condition L'art. 27, al. 1 du RCU sur la destination de la zone d'activité doit être adaptée afin de limiter les activités commerciales.

V. Autres éléments

7. Equipement

L'aperçu de l'état de l'équipement (AEE) a été établi conformément aux attentes du Service.

Le programme d'équipement a également été établi conformément aux attentes du Service. Toutefois, au vu du préavis défavorable pour le secteur "En Là", l'équipement prévu pour ce secteur doit être biffé avant signature par la DAEC.

8. Plans d'aménagement de détail

La DAEC approuve l'abrogation des PAD "Champ Bonjard", "La Sauge", "En Verdaux", "Le Pontet" et "Pré-St.Maurice".

Condition Les objectifs des PAD maintenus "Champ Barra" et "Pra Novi" doivent être inscrits dans le RCU.

Condition Le PAD maintenu "Pra Novi" doit être adapté à la LATeC. En effet, en vertu de l'art. 175 LATeC, applicable par analogie, le délai d'ordre imparti aux communes pour l'adaptation des PAD a pris fin au 31 décembre 2014. Partant, il est demandé d'adapter ce PAD à la nouvelle législation, afin de ne pas exposer le traitement des demandes de permis de construire à des difficultés.

9. Conditions et corrections formelles

Dans son préavis du 3 février 2021, le SeCA a posé des conditions formelles et listé celles des services et organes consultés. Dans la mesure où aucune de ces conditions n'a été contestée, la DAEC s'y rallie et demande à la commune de les reprendre en vue d'un dossier d'adaptation.

VI. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur le dossier directeur, le PAZ et le RCU.

2. Les éléments suivants ne sont pas approuvés:

   > l'augmentation des indices pour les zones faible densité, moyenne densité et mixte dans les secteurs ne bénéficiant pas de la desserte en transports publics de niveau C, dans le RCU;

   > les indices complémentaires des art. 19 al. 4, 20 al. 4, 25 al. 4 et 29 al. 4 du RCU;

> la modification B, art. 675 (partiel) RF, de ZA en ZC1;

> les modifications C "Champ Bonjard"

- art. 989, 991, 992, 993, 994, 1035, 1056, 1058, 1059, 1060 et 1065 RF, de zone résidentielle "Champ Bonjard" (ZRCB) en ZFD II,
- art. 984 RF (partiel), de ZRCB en domaine public des routes;

> la modification L "En Là" – Art. 341 (partiel), 344, 711 et 712 RF, de ZA en ZIG;

> le maintien en zone à bâtir des articles 839 (partiel) et 891 RF dans le secteur "La Crausa";

> le maintien en zone à bâtir de l'art. 207 RF (partiel).

3. Les conditions qui sont fixées par la DAEC aux considérants IV et V ci-dessus, font partie de la présente décision.

4. Les adaptations liées à l'approbation du PA4 doivent être entreprises et seront justifiées eu égard au changement notable des circonstances que constitue l'approbation du PA4.

5. Ces modifications et adaptations doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique et/ou d'une consultation dans un délai de 6 mois dès l'entrée en force de la présente décision.

6. Les plans et le règlement entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours,

décide:

1. La révision générale du plan d'aménagement local est partiellement approuvée avec les réserves et conditions émises aux considérants IV, V et VI.

2. L'émolument à la charge de la commune de Belfaux est fixé à Fr. 11'990.-.

Jean-François Steiert
Conseiller d'Etat, Directeur

La décision d'approbation du PDCom, du PAZ et du RCU fait l'objet d'une publication par la DAEC dans la FO dans un délai de 30 jours dès la date d'approbation (art. 86 al. 4 LATeC; art. 36 ReLATeC).

Voie de droit:

La présente décision peut faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal, Rue des Augustins 3, case postale 630, 1701 Fribourg, dans le délai de 30 jours dès sa communication.

Communication:

au Service des constructions et de l'aménagement avec les dossiers, à charge pour lui de transmettre la présente décision:

> à la commune de Belfaux, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
> au bureau Urbaplan SA, Boulevard de Pérolles 31, case postale 87, 1700 Fribourg (1 ex. avec un jeu de préavis);
> au Service des biens culturels, céans (1 ex.);
> au Service de la mobilité, céans (1 ex.);
> au Service de l'environnement, céans (1 ex.);
> au Service de l'agriculture, céans (1 ex.);
> au Service des forêts et de la nature, céans (1 ex.);
> au Service de l'énergie, céans (1 ex.);
> au Service archéologique de l'Etat de Fribourg, céans (1 ex.);
> à l'Agglomération de Fribourg, Bd de Pérolles 2, 1700 Fribourg (1 ex.);
> au propriétaire qui s'est déterminé dans le cadre de la présente approbation;
> à la Préfecture de la Sarine, Grand-Rue 51, case postale 1622, 1701 Fribourg (1 ex.).